

Vores boliger vokser - familierne skrumper

God plads, plads nok og ekstra plads. Antal boligkvadratmeter pr. dansker stiger og stiger, mens størrelsen på vores familier falder. Men ingen taler om spildplads, for de mange kvadratmeter giver os en følelse af frihed, luksus og mental plads til at leve det liv, vi drømmer om, mener eksperter.

Af: Louise Skøtt Gadeberg
Illustration: Rikke Bisgaard



> Bare 50 år tilbage var vores boliger nogenlunde lige store, uanset om de lå på landet eller i Vanløse. I dag er der sket en fortætning i byen, der har fået kvadratmeterpriserne til at eksplodere, og samtidig er der sket en markant stigning i boligernes størrelse uden for byerne. For hvorfor ikke gå amok i ekstra kvadratmeter, når der bygges nyt og til – det er til at betale, og vi får plads til drømmene og idealerne.

Tallene taler deres tydelige sprog. Vi bor på stadig mere plads, mens vores familier på de mange kvadratmeter bliver mindre og mindre. Ifølge Danmarks Statistik bor hver enkelt af os i dag på gennemsnitlig 52 m² mod blot 43 m² i 1981. Paradoksalt nok er vores familier blevet mindre i samme tidsrum. I 1981 var vi i gennemsnit 2,5 personer pr. husstand, mens vi i dag blot er 2,1 snude pr. hjem.

”En forklaring er, at vi er blevet rigere og derfor forbruger mere, også når det kommer til boligkvalitet og dermed antal kvadratmeter. På mange måder er det en naturlig udvikling, når vores velstand stiger, men det overraskende er så, at flere og flere af os bor alene med eller uden børn. Én person kræver i princippet ikke så me-

get plads, så tallene er bl.a. et udtryk for, at mange singler også prioriterer at bo i forholdsvis store boliger, der oprindeligt var beregnet til flere end en”, vurderer boligøkonom Morten Skak fra Syddansk Universitet.

OPSVING GAV STORE BOLIGER

Ændringerne i den eksisterende boligmasse sker meget langsomt, langsommere end mange kunne ønske, tilføjer han, og antallet af nybyggerier, der

kan trække kvadratmeterforbruget op, går ligeledes langsomt men stødt opad.

”I 1970’erne steg kvadratmeterforbruget også, men her flyttede store familier ud fra byernes små lejligheder til parcelhuse på 100 m². I dag flytter vi generelt mod byerne, og det burde så betyde færre kvadratmeter pr. person

samlet set, men fordi vi er blevet så markant rigere, er de små lejligheder, der før husede en familie på fem-seks personer, nu slået sammen med naboeligheden og huser en single med et godt job og et delebarn”.

Også ændringer i de låntyper, vi har og har haft

» Plads handler om det gode liv. Om at skabe universer og scener på vores mange kvadratmeter, hvor vi kan vise vores værdier frem og skabe det liv, vi gerne vil give til vores børn og vise omverdenen.

Mette Mechlenborg, sociolog og boligforsker

Fremtiden byder på små boliger - og større frihed

Mens der bygges stort i provinsen, prioriterer storbyborgerne mindre boliger, mindre forbrug og mere økonomisk frihed.

Hvor parcelhusene har vokseværk i forstæderne og provinsen, så er simple, small living det nye sort i byerne. Her er minimal plads i boligen et vilkår, der ikke er til at komme uden om, hvis man har en almindelig, gennemsnitlig indtægt.

”Flere og flere flytter til storbyerne, hvilket naturligvis får kvadratmeterpriserne til at stige, hvorfor vi er nødt til at vænne os til at bo på mindre plads. Og den udvikling er godt i gang. København er ingenting i forhold til London, New York, Moskva m.m. Endnu. Det kommer. I New York har mange mindre lejligheder slet ikke køkken, og i Japan er tendensen mere multifunktionsmøb-

ler, så et skrivebord kan laves om til en seng osv. Samtidig minimerer mange deres mængde af fysiske ting og opbevarer mest muligt elektronisk”, siger Klaus Æ. Mortensen, seniorforsker på Institutet For Fremtidforskning.

Det vigtige på bekostning af fysiske ejendele er ifølge forskeren at være der, hvor det sker, så sociale aktiviteter og kulturelle oplevelser er lige uden for døren. Og så gør det ikke så meget, at man ikke har en balsal af en stue.

Arkitekt Erik Juul, tegnestuechef for arkitektfirmaet Friis & Moltkes københavnske afdeling, mener, at folk er ved at opdage, at man faktisk ved at bo småt kan få et stort liv.

Boligkommissionens billedarkiv

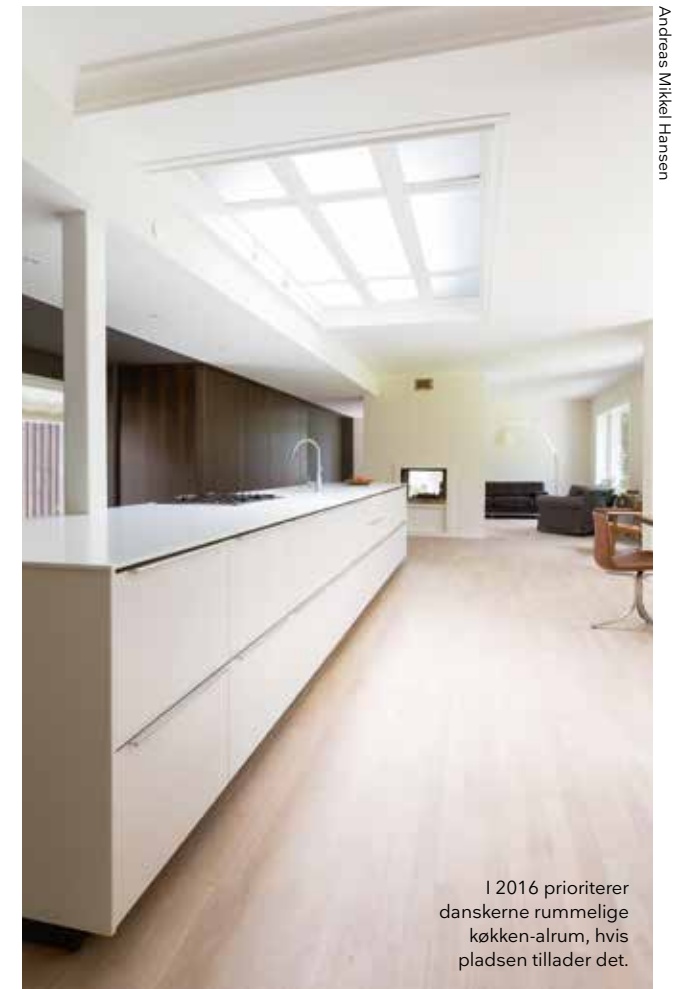


Billedet her stammer fra en lejlighed på Vesterbro anno 1949. Her var pladsen trang, og børnene måtte ligge flere sammen i samme seng.

Så meget er boligerne i gennemsnit vokset i Danmark, og så mange personer bor der i hver bolig

	Boligareal pr. bolig	Boligareal pr. person	Personer pr. bolig
1981:	106,0 m ²	42,9 m ²	2,5
1990:	106,9 m ²	47,1 m ²	2,3
2000:	107,9 m ²	49,3 m ²	2,2
2010:	110,9 m ²	51,6 m ²	2,1
2015:	111,8 m ²	52,2 m ²	2,1

Kilde: Danmarks Statistik



Andreas Mikkel Hansen

I 2016 prioriterer danskerne rummelige køkken-alrum, hvis pladsen tillader det.



Et eksempel på, hvordan de i Tokyo udnytter den begrænsede plads til masser af grønt.

”Vi lever jo i en tid, hvor alle har rigeligt af alting. Derfor er der nu en stor luksus i ikke at have ting, fordi der ikke er den samme prestige forbundet med at eje ting som tidligere”, forklarer han.

Hedonistisk bæredygtighed er forudsætningen, hvis vi skal lykkes med at ændre den måde, hvorpå vi forbruger de fælles ressourcer. Det vil sige, at det skal være morsomt, og at vi skal få et bedre liv ved at forbruge mindre. Og derfor skal vi erfare på egen krop, at det giver mere frihed at eje mindre, mener Erik Juul:

”Tænk blot på, hvor mange arbejdstimer det kræver at købe et nyt køkken. Derfor er det vigtigt at forstå, at simple living ikke er udtryk for et ønske om at leve asketisk. Det er udtryk for et ønske om at opnå større livskvalitet ved at eje mindre”.

Erik Juul tror ikke på, at danskerne er klar til at leve uden køkken som i New York, men vi vil se en øget dagligstueificering af byens udendørsrum.



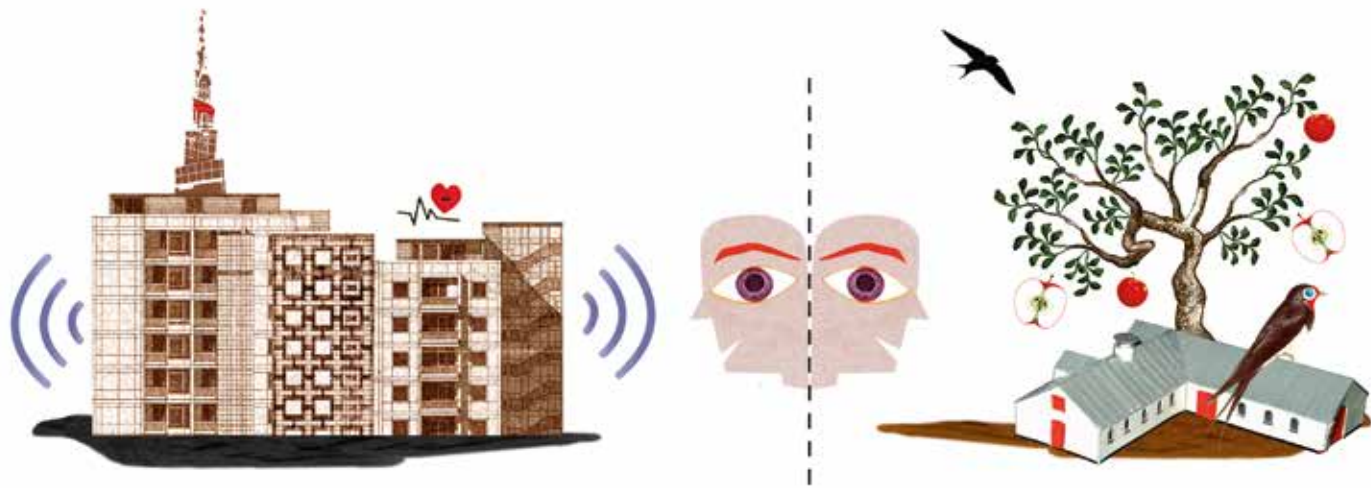
Hus på stolper. Selvom disse huse passer ind i både urbane og naturlige omgivelser, anbefales det at lade dem opføre, hvor udsigten er lige så spektakulær som her. Så find en mark, sø eller skov, og flyt ind – eller rettere ud.

”Halvdelen af en byboligs kvalitet er det, der sker, når man går ud ad døren. Alligevel sælges de fleste byboliger med ejendomsmæglerens argumenter om, at boligen har et stort, dyrt

køkken, men det tror jeg vil ændre sig. Uderummet omkring boligen vil blive en stadig vigtigere kvalitet og så med færre ting og inventar, der til gengæld er af kvalitet”.



Små huse er andet end afsidesliggende hytter. Her et eksempel fra Toronto i Canada.



mulighed for at optage, har en indflydelse på vores pladsmuligheder og boligmasse, forklarer Morten Skak.

”Vi har en boligmasse, der er opbygget gennem mange år, og der var lånemulighederne begrænsede, især i 80’erne. Men i 00’erne har vi under opsvinget fået lov at låne til at bygge stort, ’fordi der jo ikke sker noget ved at have for mange kvadratmeter’, som man sagde. Og det gav jo god mening op igennem 00’erne, hvor vi oplevede opsving, prisstigninger og derfor en mere og mere liberal og løssluppen långivning. Alle troede på det, også långiverne – for de låner ikke ud uden en rentabel forretning i sigte”.

PLADS HANDLER OM DET GODE LIV

Forskellen på byen og udenfor er basalt set plads. Det ene sted fås det for en slik, det andet sted koster det kassen. Men begge steder handler plads – eller fraværet af plads – om luksus og frihed, mener Mette Mechlenborg, der er sociolog og boligforsker på Statens Byggeforskningsinstitut.

For basalt set har vi som funktionelle individer slet ikke brug for ret meget plads. Derfor handler vores behov for plads om noget helt andet end praktik, nemlig om drømme og idealer.

”Plads handler om det gode liv. Om at skabe universer og scener, hvor vi kan vise vores værdier frem og skabe det liv, vi gerne vil give vores børn og vise omverdenen, at vi giver til vores børn”, forklarer hun og tilføjer, at vi danskere har en meget funktionalistisk tilgang til vores kvadratmeter.

”Vi indretter rum, zoner og etager ud fra funktioner, altså en afdeling, hvor børnene kan lege sammen, en, hvor vi samtaler og laver mad, en, hvor vi leger primitive og lave mad over bål osv. Vores rum er displays, som vi designer til at ligne og være det, vi

gerne vil signalere som værende vigtigt for os. Børn har eventyrlige, designede sove-lege-rutsje-tårne på deres værelser, og det er klassisk for vores tilgang til vores indretning af vores kvadratmeter – at de er funktionsdefinerede”.

Men al den plads planter også et pres på os, for når vi har bygget vores kæmpe hus, fyldt det med værdiladede displays og så ikke helt får brugt krea-værelset eller gourmetkøkkenet, ”så får vi sgu stress og dårlig samvittighed over, at vi ikke bager, sylter og får leget igennem”, forklarer hun og tilføjer den paradoksale pointe:

”Men vi gør det alligevel – fråser med pladsen og designindretter. For plads som luksusfænomen handler om valgfriheden i, at jeg kan gøre brug af alle disse

kvadratmeter og funktioner i mit hjem, hvis jeg har lyst. Og heri ligger selve forskellen på det frie og det ikkefrie menneske. At have valget”.

VOKSEVÆRKET VIL STOPPE

Mette Mechlenborg forudser, at om 10-20 år vil vi stadig se urbanisering og koncentration i de større byer parallelt med en velstandsudvikling. De to faktorer vil nogenlunde udligne hinanden, hvorfor kvadratmeterforbruget ikke vil eksplodere voldsomt.

Forskeren understreger, at det i høj grad handler om, at vi som mennesker er delt mellem længslen efter friheden, pladsen og alle livsstilsdrømmene og på den anden side byen, pulsen og en ironman i funktional indretning, kontrol og minimalistisk mindset.

”I byen kan vi så kompensere med økologisk mad og tøj og urban gardening, og på landet kan du minde vennerne i byen om din landlykke med masser af se-her-hvor-æggene-kommer-fra-billeder på Instagram”, slutter Mette Mechlenborg. ▢

”En person kræver i princippet ikke så meget plads, så tallene er bl.a. andet et udtryk for, at mange singler også prioriterer at bo i forholdsvis store boliger, der oprindeligt var beregnet til flere end en.

Morten Skak, økonom

Det er os, der laver **BEDRE HJEM...**

VIND
Deltag i undersøgelsen og vær med i lodtrækningen om **50 x 2** biograf-billetter



Lisbeth Holten

... men vi vil gerne høre din mening

Du sidder nu med septemberudgaven af BEDRE HJEM.

Vi lægger stor vægt på at skrive om det, der optager vores læsere og er relevant for alle med tag over hovedet – hvad enten de er ejere eller lejere. Derfor vil vi gerne stille dig et par spørgsmål om de enkelte artikler. Hvad har du læst? Og var det interessant for dig?

Blandt alle, der deltager i undersøgelsen, trækkes der lod om 50 x 2 biografbilletter inklusive Guf-billet.

Du kommer til undersøgelsen via dette link:

www.bolius.dk/svarogvind



Undersøgelsen løber frem til den 30. september 2016





Den Gamle By i Aarhus



Per Moten Abrahamssen

I parcelhuset har danskerne god plads omkring sig. Her prioriterer vi især et godt og stort køkken-almrum, hvor vi både kan lave mad og være sammen som familie.

KØKKENET:
Fra værksted til værested

Engang var køkkenet husmørens domæne og lå afsides, evt. med et pigekammer bagved. Køkkenet var småt men funktionelt indrettet, hvor arbejdsgangene var godt gennemtænkt og husmørens spild af kræfter minimeret. Fra man kom hjem med indkøb, til middagen skulle serveres i spisestuen.

Køkken og spisestue forenes i alrummet i 1980'erne, og bliver hurtigt centrum for familiens liv. I dag ser vi tilmed, at køkken-almrummet vokser sammen med terrassen i form af udekøkkener m.m.

Sådan er boligen vokset rum for rum

Det øgede forbrug af kvadratmeter er vildest på børneværelserne, som i dag er hovedscene for, hvor meget styr vi har på vores liv og værdier i familien. Også køkkenet er et ambitiøst projekt, der kræver mere plads.

Af: Louise Skøtt Gadeberg

> Fordelingen af kvadratmeterne er i dag helt anderledes end i parcelhusenes første årtier, fortæller Tine Nielsen, arkitekt og fagekspert i Bolius. Især børneværelsernes udvikling er interessant, mener hun.

"I 1960'ernes parcelhus fik børnene for første gang eget værelse, men langt fra som børneværelser ser ud i dag. De havde typisk 7 m², og her var på funktionalistisk og nøje tilpasset vis gjort rum for seng, klædeskab, skrivebord og stol. Og det var rigeligt, for her sov man og læste lektier, og ellers var man ude og lege og bruge resten af verden, så at sige", siger Tine Nielsen.

Men i dag er verden rykket ind i børneværelserne, og det kan være en afgrundene til de stadig større og mere avancerede børneværelser.

"I dag er børneværelser ikke bare funktionsbårne, men individuelle projekter, hvor børnene skal have deres eget uni-

vers at udfolde alle deres interesser i. Børn i dag er desuden i højere grad 'på', når de er i skole og til fritidsaktiviteter, og måske derfor har de brug for deres eget rum at være i, når de kommer hjem", mener Tine Nielsen.

Børn i dag har ikke et rum med 20 stykker legetøj i. De har et legeunivers med gennemtænkt og personligt tilrettet indretning – altså oplevelsesrige kvadratmeter. Læg hertil et væld af digitale muligheder, så de altid kan være i kontakt med verden.

"Børneværelset er i skarp konkurrence med køkkenet om at være det rum, der har ændret form, størrelse og brug i mest markant forstand. Forældrene presser deres egen seng ind i det gamle børneværelse for at børnene skal få flest mulige kvadratmeter at boltre sig på, og det er meget særligt for vores tid. At børn på den måde er i fokus og også bolig-mæssigt prioriteres", siger Tine Nielsen. ▢



Mogens Max-Christensen/Københavns Museum

Andreas Mikkelsen

BØRNEVÆRELSET:
Et selvstændigt univers

Først fra 1960'erne blev det almindeligt, at børnene skulle have eget værelse. De var typisk på syv m² med plads til seng, klædeskab, skrivebord og stol.

"I dag er børneværelser ikke bare funktionsbårne, men individuelle projekter, hvor børnene skal have deres eget univers at udfolde alle deres interesser i. Børn i dag er desuden i højere grad på, når de er i skole og til fritidsaktiviteter, og måske derfor har de brug for deres eget rum at være i, når de kommer hjem", mener Tine Nielsen.

BOLIGENS UDVIKLING - kort fortalt



STUEN:

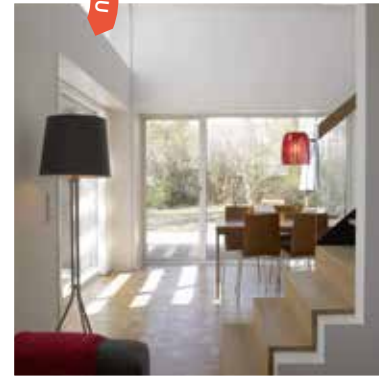
Fra fin til funktionel

Tidligere brugte vi stadsstuen til at vise os frem på fin maner, og så havde man hverdagsstuen til daglig brug. I dag er stuerne for længst smeltet sammen, og ofte er stuen i direkte forbindelse med spisepladsen og selve køkkenet. I stuen er der fri gulvplads, luft mellem møblerne, og i dag er der i langt højere grad åbent ud til terrasseområder, der bruges som en del af boligen. Lyset skal ind - og det skal være let at gå ud. I dag sidder vi i højere grad sammen og laver hver sit. Måske kører et fælles-tv, men alle har samtidig gang i deres egen mobil/tablet.

Boligkommissionens arkiv



FRA FØR TIL NU



Helene Høyer Mikkelsen



FRA FØR TIL NU



Christina Kayser Onsgaard

BADEVÆRELSER:

Fra privat til showroom

I parcelhusets spæde år var badeværelset gemt godt af vejen, og gæster benyttede et fint, lille gæstetoilet. Siden har badeværkstedet forvandlet sig til et rum, hvor afslapning, wellness og luksus er i højsædet, hvilket man meget gerne viser frem til gæster. Her genoplades og dyrkes mig-tid - på seksualiseret og ikke praktisk facon. Måske fordi dette rum efterhånden er det sidste, hvor det er muligt at lukke en dør og få noget fred.



Colourbox

FRA FØR TIL NU

HJEMMEKONTOR:
Fra ringbind til iPad

Engang havde far eget kontor med bank- og huspapirer nøje sat ind i ringbind med hård ryg. Og på bordet stod skrivemaskinen, hvis der skulle forfattes et brev til myndighederne. I dag foregår alt elektronisk, og alle har deres eget kontor med sig, som de kan tilgå via deres personlige iPhone, iPad eller pc. Paradoksalt nok arbejder vi mere hjemme end nogensinde, men vi sidder i sofaen, i haven, eller gør det, mens vi laver mad og snakker med børnene, der også sidder i køkkenet og laver lektier på deres computer.



2008

2016



1962-79

1970-80

1990

Parcelhusboomets fortsætter lystigt op igennem 1970'erne. Typehusene tilpasses familierne, bliver lidt større, men er stadig meget funktionelt indrettet.

Her bygges klyngebebyggelser med fælleshus og fællesarealer, så behovet for flere kvadratmeter blev løst kollektivt med fælleshus, festlokale og gæsteværelser.

Kvadratmeterantallet vokser. Vi er blevet rigere, vi kan købe typehuse, der passer til flere af vores behov, og boligen må gerne signalere, at vi har styr på det. Det gør man fx med et stort hus - gerne i palæstil med sortglaserede tegl.

I 00'erne er samtalekøkkenet det mest centrale rum i huset, og vi bruger formuer på indretning af dem, selvom vi ikke altid har tid til at samtale så meget i dem.

I dag er især børneværelset - og så vores mange særbehov - i fokus. Legen foregår nu ofte på en stor-skærm via en lynhurtig wi-fi-forbindelse og ikke ude på villavejen eller legepladsen.

God plads handler om kloge kvadratmeter

Det handler ikke altid om flere kvadratmeter, men om, hvor godt du udnytter dem, du allerede har, mener arkitekt Pernille Hjorth. Hun advarer mod at bygge til i blinde.

Ikke alle hustyper er lige nemme at bygge til - og ikke alle huse har lige godt udnyttede kvadratmeter. Derfor er det vigtigt, at du sætter dig ind i din hustype og får rådgivning, så du kan vælge den rigtige løsning, før du bygger til eller om i dit hus.

Pernille Hjorth, arkitekt og sekretariatsleder i Danske BoligArkitekter, ser mange eksempler på tilbygninger. Hun slår et slag for kloge, og ikke nødvendigvis flere kvadratmeter.

"Nye huse bliver større og større, og vi bygger til som aldrig før. Vi vil bo stort - helst over 220 m² eller mere. Vi føler os ikke tilpas i overmøblerede og klemte rum og vil gerne give vores børn og os selv plads og rum til mere privatliv. Børne- og teenagefløjen er blevet en selvfølge, og har nærmest fået karakter af selvstændig bolig med store soveværelser, egne badeværelser, fælles stue osv.", forklarer hun og drysser så salt i såret:

"Desværre fokuserer mange alt for enøjet på antal kvadratmeter i stedet for at kigge på kvaliteten af dem. Du

kan bo på 270 ligegyldige, udflydende kvadratmeter og stadig føle, at du ikke har plads nok. Og så kan du flytte ind på 165 gennemtænkte, funktionelle og oplevelsesrige kvadratmeter og ikke mangle en eneste", mener hun.

Oplevelsesrige kvadratmeter handler blandt andet om gode proportioner i rummene, lysindfald fra flere sider og en logisk, funktionel planløsning, så huset fungerer i hverdagen og er i samspil med udearealerne - at livet i huset er gennemtænkt udefra og ind - og indefra og ud. Og det gælder både arkitekturen, indretningen og materialerne.

Kloge kvadratmeter afhænger desuden af husets fleksibilitet - at det kan ændre form igennem familielivets faser og fungere i fremtiden uden at være for lille eller for stort, når børnene er flyttet hjemmefra.

"Det kan fx være ved, at en afdeling kan lukkes af og udlejes eller agere studiebolig for de halv voksne børn - og lukkes op igen, når sammenskudsfamilien med mange børn flytter ind", siger Pernille Hjorth.

Christina Kayser Onsgaard



Hent inspiration her

Er du på jagt efter uudnyttede kvadratmeter i dit hus, så hent inspiration i ombyggede lejligheder, råder Pernille Hjorth:

Overvej, om det er mere plads, du har brug for, eller om du kan optimere og bruge de eksisterende kvadratmeter mere. Lejligheder er ofte fyldt med kreative og pladsbesparende idéer, da tilbygning her ikke er en mulighed. Få desuden hjælp af en arkitekt, og vær åben over for de muligheder, han/hun ser, og som du måske selv er blevet blind for.

Se fx, hvordan ejeren af denne lejlighed valgte at bytte om på rummene:

www.bolius.dk/lilleogmoerk

Få flere gode råd, når du skal bygge til

Overvej du at bygge til dit eksisterende hus, men virker opgaven på forhånd temmelig uoverskuelig, så er der hjælp at hente på www.bolius.dk.

Vi har samlet alle de informationer, du har brug for, på ét sted, hvor du kan få det forkromede overblik. Budget og

finansiering, ansøgning om byggeaftaler, aftaler med og styring af håndværkere, forsikringsspørgsmål, håndtering af byggeaffald og inspiration fra andre byggesager - alt sammen og meget mere kan du læse om her:

www.bolius.dk/byg-om-eller-til/



Rådfør dig med fx en arkitekt, når du bygger til. Ellers kan det give bagslag, når huset en dag skal sælges.

Kan det betale sig at bygge til?

Ønsket om flere kvadratmeter kan mange nikke genkendende til. Men er den økonomisk bedste løsning altid at bygge til? Eller kan det være en fordel at flytte? Boligøkonom vurderer for og imod.

Af: Louise Skøtt Gadeberg Foto: Torben Klint Tegning: Tine Nielsen

> Should I stay or should I go? Bygge til eller flytte for at få flere boligkvadratmeter?

"Kig altid på din egen situation, og tag udgangspunkt i de parametre, som er vigtige for dig. Ingen kan sige, at det ene eller det andet altid er den mest økonomiske og fornuftige løsning for dig. Så pas på med at lytte til generaliseringer", råder projektdirektør Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter.

Han minder om en åbenlys ulempe ved et salg, nemlig købs- og salgskostninger, der let kan udgøre seks procent af boligens samlede værdi. De penge er spildt, når du sætter dig i et større og dyrere hus. Ønsket om at komme tættere på arbejdspladsen kan dog være det, der tipper læsset.

"For andre vil ønsket om mere plads kun kunne realiseres, hvis de flytter længere uden for bycentrene,

men så vil pladsen blive købt på bekostning af øget pendlertid. Typisk vil hensynet til børnenes skole, indkøbsfaciliteter, nærhed til familie og venner m.m. veje tungt. At vælge bolig handler ikke kun om kroner eller kvadratmeter".

TILBYGNINGER SKAL VÆRE ATTRAKTIVE

En anden mulighed er at bygge om eller til. Måske er der uudnyttede kvadratmeter i kælderen, som du kan grave ud eller istandsætte og bruge til fx opbevaring, eller der er en høj tagrejsning, der indbyder til, at loftet bliver indrettet til boligformål.

Curt Liliegreen anbefaler, at man allierer sig med en dygtig arkitekt for at sikre, at tilbygningen dels matcher de krav, de fleste boligkøbere kigger langt efter, dels bliver attraktivt udført. For bygger du til,

skal det gøres med sikker hånd, så husets stil bevares og god byggeskik opretholdes, ellers kan huset blive sværere at komme af med, råder han.

"Hvis du i forvejen har en relativ stor bolig, vurderet ud fra det konkrete område, du bor i, er potentialet for en gevinst ved en udvidelse nok mindre, end hvis det omvendte er tilfældet. Bor du i et hus på 90-110 m², fx en bungalow fra 1930'erne eller et statslåns hus fra 1950'erne, så er huset for lille for mange familier i dag, og så kan det betale sig at udnytte en

» Nye tagspær er ikke særlig salgslækre, men flere kvadratmeter gør alt andet lige din bolig mere salgbar.

Jan Nordmann, kommunikationschef i EDC

kælder eller lave en tilbygning, hvis den respekterer den ofte fine arkitektur og byggestil, man ser i disse små huse".

Tag også havens størrelse med i overvejelserne, for dine ekstra boligkvadratmeter skal jo tages et sted fra – og de færreste ønsker sig en stor stue på bekostning af en ikkeeksisterende have.

"Jo ældre boligen er, jo større er risikoen for, at din tilbygning forvandler sig til et arkitektonisk overgreb. Og så kan du godt glemme at få dine investeringer ind, når du skal sælge. Overvej derfor nøje, om det er det rigtige at udvide stueplanet. På den anden side er det dyrt at flytte, så har du et lille hus i et område, hvor du holder af at bo, så skal du måske prioritere en arkitektonisk tilpasset tilbygning. Valget vil altid være individuelt – og dit".

BYG KUN TIL FOR DIN EGEN SKYLD

Jan Nordmann er kommunikationschef i EDC. Og med hans mange års indblik i branchen og kollegers oplevelser er hans mening om tilbygninger, og hvor rentable de er, klar:

"Det kan stort set aldrig betale sig at bygge til. Heller ikke selvom de fleste i dag mener, at børn skal have deres eget værelse, at man ikke kan leve uden en stor stue, køkken-alrum, to badeværelser, ekstra kontor osv. Men alligevel kan det økonomisk ikke betale sig at bygge til, selvom mange gerne vil have flere kvadratmeter. De penge, man lægger i det projekt, vil næsten altid være mere end det, en evt. prisstigning på huset er værd", konstaterer han.

Det betyder ikke, at det er en dårlig idé at bygge til. Du skal bare virkelig mangle de ekstra kvadratmeter.

"Derfor skal du bygge til for din egen skyld. Og når du er i gang, så byg 30 ekstra kvadratmeter i stedet for ti. Og overvej, om du vil efterisolere eller renovere taget samtidig, men gør det igen for din egen skyld. Nye tagspær er ikke særlig salgslækre, men flere kvadratmeter gør alt andet lige din bolig mere salgbar", lyder det fra kommunikationschefen. ▢

Hellere kæmpe hus end have

Vi vil have masser af kvadratmeter, når vi bygger nyt eller til. Det er en udfordring på de ofte små parcelhusgrunde.

Parcelhusgrunde i Danmark er udstykket i en tid, hvor et hus på 100-120 m² var al rigeligt for en almindelig kernefamilie på fire. Men sådan er det langtfra i dag, hverken når det gælder pladskrav eller familiesammensætning. For aldrig har vores krav til plads i boligen været så store, og aldrig har vores familier været så små.

Og det kan blive et problem, når vores bolig- og garageambitioner skal presses ned på en lille parcelhusgrund her godt 50 år senere.

"Vi kan godt mærke, folk gerne vil have mere plads, når de ansøger om byggetilladelse", siger Jan Kurt Rendboe, afsnitsleder for byggesager i Roskilde Kommune.

"Mange er slet ikke interesseret i en større grund, selvom de vil bygge et stort hus. De vil faktisk helst slippe for meget have, for det er jo et stort arbejde", siger Jan Kurt Rendboe.

Dårlig idé med små haver

Han forklarer, at man i Roskilde Kommune har et politisk ønske om at fortætte byen, hvorfor der især i den gamle bymidte gives dispensationer fra den ellers strenge bebyggelsesprocent på typisk 25 procent, så der bliver plads til moderne boliger på 150 m².

Og flere af dispensationerne er endda på op mod 50 procent. Og sådan foregår det i mange kommuner, fortæller Jan Kurt Rendboe.

"Jeg har en del kontakt til

vores nabokommuner, og de har det samme problem. Borgerne vil have større huse, gerne på bekostning af haven, og også garagen skal være overdækket og opvarmet".

Det er alt andet lige en udfordring med afvanding og udledning i de hårdt pressede kloaker, når folk samtidig anlægger en stor terrasse foran det store hus og flisebelægninger ved siden af den store garage.

Risiko for klondike

"Derfor stiller vi sammen med dispensationen krav om nedsivning, grønne områder, permeabel (vandgennemtrængelig) belægning og i visse tilfælde et forsinkelsesbassin, der holder vandet tilbage. Men som udviklingen er i folks kvadratmeterønsker nu, kan det ikke fortsætte med at gå", advarer Rendboe.

Afdelingschef Torben Liborius ser også en fare i, at folk bygger større og større på forholdsvis små grunde.

"Stigende indkomster har øget vores boligforbrug. Og mine erfaringer siger mig, at når så mange gerne vil bygge til, betyder denne form for fortætning i parcelhuskvartererne, at vi får om ikke slum så klondike-lignende tilstande", siger Torben Liborius.

Han mener derfor, at man i nye parcelhusudstykninger fremover skal tilpasse grundenes størrelse til fremtidens behov og ønsker. Derfor bør en grundstørrelse på 1.000 m² være det normale.